

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2 "Kapen" – 3. Änderung
der Stadt Oranienbaum vom 06.11.2007

KAPEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 – 3. ÄNDERUNG
AUSFERTIGUNG

06.11.2007

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	4
1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG	4
2. BEGRÜNDUNG	5
2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage	5
2.2 Notwendigkeit der Planänderung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	7
2.4 Planinhalte	7
2.4.1 Baugebiete, Industriegebiete (GI)	7
2.4.2 Verkehrsflächen	9
2.4.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4.4 Brandschutz	10
2.4.5 Biotopwertbilanz	10
2.5 Landschaftspflege und Grünordnung	11
2.5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG nach Anlage 1 Punkt 18.8, Spalte 2 und Anlage 2 UVPG	11
2.5.2 Merkmale des Vorhabens	12
2.5.3 Standorte des Vorhabens	13
2.5.4 Merkmale möglicher Auswirkungen	18
2.6 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange	21
2.6.1 Heidewasser GmbH, Magdeburg	21
2.6.2 Deutsche Telekom AG	21
2.6.3 envia Verteilernetz GmbH	22
2.7 Flächenübersicht zur 3. Änderung	22
3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	23
3.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	23
3.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	23
3.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	23
3.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	23

4.	FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	23
5.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	23
6.	VERFAHRENSVERMERK	24

Anlagen:

Stellungnahmen im Rahmen der Abfrage gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan i. d. F. der 3. Änderung basiert auf der Grundlage der von der Stadt Oranienbaum am 20.12.1991 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung des "Industrie- und Gewerbegebietes DESSORA HPI-Park" der Stadt Oranienbaum. Es handelt sich dabei um die Erschließung von Industrie- und Gewerbeflächen auf ehemals militärisch genutztem Areal (Heeresmunitionsanstalt/VEB Chemiewerk Kapen). Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung wurden bereits mit einer 1. und 2. Änderung in der Vergangenheit an am Markt gängige Rahmenbedingungen angepasst, was beispielsweise den Entfall von anteiligen Sondergebieten für das Gastgewerbe und geänderte Bau- und Feldgrößen betraf.

Im Rahmen der 3. Änderung wird nunmehr auf den Planstand der 2. Änderung abgestellt und im Hinblick auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, entsprechend den topografischen Gegebenheiten vor Ort Bezug genommen. Im Ergebnis dieser Bebauungsplanänderung erfolgt somit eine Anpassung eines Teilbereichs des Gesamtbebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" entlang der östlichen Plangebietsgrenze an den aktuell voraussichtlichen Bedarf – hier industriell nutzbarer Flächen, unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung sowie Beachtung von Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Damit strebt die Stadt Oranienbaum die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung i. S. einer Angebotsplanung im vorliegenden Teilbereich an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 3. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird somit in ihren Grundzügen in der 3. Änderung aufgegriffen und der, durch die Stadt Oranienbaum beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, im in Rede stehenden Bereich angepasst.

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Oranienbaum ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel. Die knapp 3.500 Einwohner zählende Stadt besitzt eine Gemarkungsfläche von 3.230 ha. Oranienbaum ist verwaltungstechnisch seit 01.07.2007 in den Landkreis Wittenberg eingegliedert und liegt im Westen des Kreises.

Die Stadt Oranienbaum ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2005 (GVBl. LSA S. 650) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) in

Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Die Stadt Oranienbaum ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Wittenberg die regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt.

Das Grundzentrum Oranienbaum wird gemäß Punkt 3.1.3 Nr. 2 LEP-LSA als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Oranienbaum das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung brachgefallener bzw. fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie im vorliegenden Bebauungsplan, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Freiflächen zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung in Einklang mit der Zielsetzung des regionalen Entwicklungsplanes, Standorte der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Aus diesen und denen in den Vorbemerkung genannten Erwägungen heraus wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 26.06.2007 der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" in Oranienbaum gefasst.

Mit ca. 3.500 Einwohnern zählt Oranienbaum zu den größeren Gemeinden im Landkreis Wittenberg. Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße B 107, ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt. Von hier aus sind es ebenfalls 4 Straßenkilometer bis zur Anschlussstelle Dessau-Ost der BAB 9. In Bezug auf das überörtliche Straßennetz besitzt Oranienbaum somit eine gute Verkehrslage. Das Plangebiet selbst ist über den Bahnverkehr nicht an das übergeordnete Schienennetz angebunden. Der nächste Hauptbahnanschluss befindet sich mit dem Hauptbahnhof Dessau in ca. 12 km Entfernung. Busanbindungen des Industrie- und Gewerbegebietes bestehen über die Linien des ÖPNV. Darüber hinaus ist das gesamte Erschließungssystem in den hauptsächlich für den Schwerlastverkehr hier zu erwartenden Dimensionierungen ausreichend ausgebaut.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oranienbaum wurde mit Datum vom 05.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan in der vorliegenden Änderungsfassung wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan steht dabei mit seinen Festsetzungen den Darstellungen, u. a. von gewerblichen Bauflächen im Flä-

chennutzungsplan nicht entgegen. Die 3. Änderung der Bebauungsplanung berührt die Grundzüge der Planung in der Fassung der 2. Änderung nicht. Der räumliche Geltungsbereich wird insgesamt lediglich entsprechend des beabsichtigten Änderungsumfangs dargestellt. Die Flächengröße der Bebauungsplanung in der Fassung der 3. Änderung beträgt ca. 14,10 ha.

2.2 Notwendigkeit der Planänderung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem im Geltungsbereich befindlichen Teilgebiet von Oranienbaum die Möglichkeit einer zeitgemäßen industriellen gewerblichen Entwicklung zu geben. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst zum Zeitpunkt der 3. Änderung ca. 10,6 % der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes.

Die bisherigen Festsetzungen erschweren, in Verbindung mit den aktuellen Anfragen nach industriell nutzbaren Flächen, über Gebühr die Akquisition von Unternehmen am Standort. Das zusätzlich notwendige, erforderliche Maß an Flexibilität soll nunmehr auf Grund einer aktuell vorliegenden Ansiedlungsofferte im Plangebiet durch die geplante 3. Änderung im vorliegenden Teilbereich gewährleistet werden.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt. So wird im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes funktional ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Oranienbaum planungsrechtlich unterbreitet.

Änderungsübersicht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" – Stadt Oranienbaum

bisheriger Planungsgegenstand (zum Zeitpunkt der Planfassung 2. Änderung)	geänderter Planungsgegenstand
<u>Planzeichnung:</u>	
Geschossflächenzahl 1,8	Entfall
Höhe baulicher Anlagen in m über Fahrbahnoberkante	Höhe baulicher Anlagen in m über HN
abweichende Bauweise	Entfall
Industriegebiet GI 3 auf Flurstück 8/6	Industriegebiet GI 3 und GI 7 auf Flurstück 8/6

Textliche Festsetzungen¹

Ziff. 1	redaktionell geändert
Ziff. 2	Entfall
Ziff. 6	Entfall, neu in Ziff. 3 enthalten
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Entfall bzw. Überführung in bauplanungsrechtliche Festsetzungen

neuer Planungsgegenstand

Ziff. 2 Überschreitung festgesetzter Bauhöhen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Der Festsetzungsumfang der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" soll dem kurzfristigen Ansiedlungsbedarf Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich eine Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen in den bestehenden Baugrenzen an.

2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen

Das ca. 14,1 ha große Plangebiet der 3. Änderung liegt am östlichen Rand des DESSORA-HPI Parks der Stadt Oranienbaum und wird westlich begrenzt durch die Einsteinstraße. Die südliche Grenze bilden die Flurstücke 9/1, 9/12 und 9/13 der Flur 11, Gemarkung Oranienbaum. Desweiteren verläuft die südliche Grenze des Geltungsbereiches über die Einsteinstraße, Flurstück 8/5 bis zum Flurstück 8/2. Im Westen und im Norden nimmt der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung die Grenzziehung des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" auf. Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 3. Änderung ersichtlich.

2.4 Planinhalte

2.4.1 Baugebiete, Industriegebiete (GI)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Geltungsbereich, welche unmittelbar an der Erschließungsstraße der Einsteinstraße orientiert sind, als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Eine Einschränkung des Industriegebietes wird auf Grund der Lage des HPI Parks nicht erforderlich. Der gesamte Teilbereich der 3. Änderung ist bisher nicht bebaut, die Festset-

¹ Textliche Festsetzungen, die die vorliegende 3. Änderung nicht betreffen, wurden nicht aufgeführt, ihre Rechtsetzungen bleiben im weiteren Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 "Kapen" auf der Grundlage der Fassung der 2. Änderung unberührt.

zung des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung war ebenfalls Industriegebiet (GI).

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der industriellen Nutzung ermöglichen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden unter Berücksichtigung einer für Industriegebiete typischen Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Rahmen der 3. Änderung verzichtet, da diese bei industrieller und gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig ist von den Produktions-/Betriebsbedingungen baulicher Anlagen. Die Stadt Oranienbaum setzt allerdings die Höhe baulicher Anlagen mit absoluten Bauhöhenbegrenzungen fest. Festgesetzt ist hierbei der höchste Punkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in der textlichen Festsetzung benannten Ausnahme. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters, der verstärkt für industrielle Nutzungen nachgefragten Anlagenhöhen und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Auch die Höhenentwicklung benachbarter Baukörper wurde entsprechend beachtet. Hieraus resultiert auch die stärkere Höhenentwicklung im Südteil des Änderungsbereiches, hingegen nach Norden hin die bisherige Höhenentwicklung dem Grunde nach beibehalten wird. In Verbindung mit den Geländehöhen im Bestand wurden zweckmäßigerweise auch die festgesetzten Bauhöhenbegrenzungen in m über HN festgesetzt.

Die 3-Geschossigkeit stellte als Festsetzungsgegenstand in der Vergangenheit keinen problematischen Sachverhalt dar und wurde daher unverändert aus den vorangegangenen Planfassungen des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen. Gleiches gilt für die Baugrenze und deren Verlauf im Teilbereich der vorliegenden 3. Änderung.

Hinweis zum Bauordnungsrecht:

Zur Regelung baugestalterischer Elemente (Farbgebung, Materialien) zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird auf den Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oranienbaum und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt verwiesen. Die Beachtung der hier getroffenen Vereinbarungen sind im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren auf Grundlage dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Allgemein gilt:

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG-LSA) vom 09.04.2006 (GVBl. LSA S. 248) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

2.4.2 Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung orientiert sich am Bestand. Somit wird die Einsteinstraße als öffentliche Verkehrsfläche zur Andienung der Industriegebiete GI 3 und GI 7 in deren Randbereich besetzt. Die Dimensionierung ist in der Fassung der 3. Änderung unverändert gegenüber den Vorgängerbebauungsplanfassungen beibehalten worden. Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen der Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-95) zugrunde zu legen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den bebauten Grundstücken nachzuweisen sein. Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet, da die Verkehrsfläche der Einsteinstraße vorrangig der Erschließung der Industriegebiete dient. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass betriebsbezogene Verkehre auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebietsgrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden, das Parken entlang der Einsteinstraße ist zusätzlich in den hierfür zugelassenen Bereichen möglich.

c) ÖPNV

Das Plangebiet ist zur Zeit über Buslinien, welche flankierende Straßenräume durchfahren, erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

2.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können alle Baugrundstücke direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollten zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie gegeben. Die Systeme der Trinkwasser- und Abwasserversorgung sind für die vorhandenen Baugebiete in ausreichendem Zustand vorhanden. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist somit nicht erforderlich.

Das in dem Baugebiet anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die hergestellte Niederschlagswasserabführung ist damit vorrangig für die Aufnahme des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers bestimmt.

Für die Versickerung von Regenwasser über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) ist gemäß § 4 WG LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 WG LSA erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf nicht eindeutig dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter zu Hilfenahme von Suchschachtungen und Messungen zu ermitteln.

Allgemein gilt:

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1993, BGBl. I S. 1489) und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991 S. 422) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluss- und Benutzungszwang.

2.4.4 Brandschutz

Die Feuerlöschwasserversorgung wird über Hydranten in Form von Über- und Unterflurhydranten im Plangebiet gewährleistet. Darüber hinaus ergeht folgender Hinweis: Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h.

Die Löschwasserversorgung ist vertraglich zwischen der Heidewasser GmbH und der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel geregelt.

2.4.5 Biotopwertbilanz

- Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Weder aus industriell vorhandenen Nutzungen noch aus dem Straßenverkehr heraus sind prognostizierbar Belegungsstärken als negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Gewerbe- und Industriegebiete zur Folge hätten.

2.5 Landschaftspflege und Grünordnung

2.5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG nach Anlage 1 Punkt 18.8, Spalte 2 und Anlage 2 UVPG

Die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kapen“ – 3. Änderung entspricht der Liste aus Anlage 1 UVPG Punkt 18.8: „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan (...) geändert wird (...)“. Damit ergibt sich gem. § 13 Abs.1 Nr. 1 als Notwendigkeit zum Nachweis, dass keine UVP-Pflicht ausgelöst wird, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Hierbei soll überschlägig ermittelt werden, ob bzw. inwieweit durch das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltwirkungen ermöglicht werden.

Gegenstand des hiesigen Vorhabens ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapen“ von insgesamt rd. 14,1 ha. Der Planungsinhalt des Vorhabens beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf geänderte Höhenfestsetzungen innerhalb der dargestellten Baugebiete. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden damit nicht erheblich verändert.

Die übrigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans sind nicht berührt, *insbesondere nicht betroffen sind auch die Regelungsgegenstände des Grünordnungsplanes und der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.*

Die Vorprüfung ergibt sich damit aus der Größe des Vorhabengebietes und die Untersuchungsinhalte sind auf den maßgeblichen Regelungsgegenstand - die geänderten Höhenfestsetzungen - bezogen.

Ursprünglich waren als Höhenbegrenzung OK Straße +20 m vorgesehen und der ganze Änderungsbereich lag in einem zusammenhängenden Baugebiet, dem Gl 3. Nunmehr sollen im Norden als zulässige Höhe +85 m HN (entspricht ca. +20 m über OK Straße) und im Süden +100 m HN (entspricht ca. +35 m über OK Straße) mit Bezug OK Gelände festgesetzt werden. Damit erfolgt die Trennung in die Baugebiete Gl 7 und Gl 3. Die flächenhafte Ausdehnung der Gebiete wird nicht verändert; auch die nördlich angrenzende Waldfläche und das im Osten die Gebietsgrenze bildende Pflanzgebot bleiben unverändert, ebenso die zulässige GRZ von 0,8 als Höchstmaß ohne Überschreitung entsprechend § 19 Abs. 4 Bau NVO.

Unabhängig davon muss die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Industriegebiete jeweils in Einzelgenehmigungsverfahren geprüft werden. Dabei sind dann, als ein Beitrag zu den Unterlagen der Antragstellung, die Ermittlungen zur Umweltverträglichkeit der jeweiligen Anlage darzulegen. Im hiesigen Fall liegt entsprechend einer Ansiedlungsofferte der Stadt Oranienbaum ein

„Screening-Papier“ als Zusammenstellung der geeigneten Unterlagen für die behördliche Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG vor². Weiterhin wurden Gutachten zum Gefahrenschutz³ und zur Geräuschimmissionen⁴ erstellt. Die Inhalte dieser Dokumentation werden nachfolgend hilfsweise zur Abschätzung von möglichen Umweltauswirkungen herangezogen, wenngleich der Charakter der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kapen" der Stadt Oranienbaum nach wie vor der einer geänderten Angebotsplanung ist und nicht den Vorhabenbezug gem. § 12 BauGB zum Gegenstand hat.

2.5.2 Merkmale des Vorhabens

2.5.2.1 Größe

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kapen“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Nutzung als GI mit einer GRZ von 0,8 ermöglicht. Auch wenn die Flächen gegenwärtig noch nicht bebaut oder anderweitig versiegelt sind, ist dies bereits zulässig und nicht Inhalt der hiesigen Änderung bzw. der als Folge der veränderten Höhenfestsetzung zu ermittelnden möglichen Auswirkungen.

Die Fläche umfasst insgesamt rd. 14,1 ha – überwiegend als Industriegebiet, das sich in die beiden Arealen GI 3 und GI 7 (neu) aufteilt, die mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen versehen sind. Die übrigen Flächenfestsetzungen entsprechen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes; bzgl. der Waldfläche, der Pflanzgebote und der Grünflächen sowie der Verkehrsflächen erfolgt keine Änderung.

Durch die geänderten Höhenfestsetzungen ergibt sich die Anhebung der zulässigen Bauhöhen um ca. 15 m im südlichen Bereich (GI 3).

2.5.2.2 Abfallerzeugung

Hinsichtlich der Abfallerzeugung ergeben sich durch die geänderten Höhenfestsetzungen keine Auswirkungen. Unabhängig davon besteht auf der Grundlage der Bauleitplanung die Zulässigkeit der GI-Nutzung für den Geltungsbereich.

2.5.2.3 Umweltverschmutzungen und Belastungen (Emissionen)

Das Areal war ursprünglich Teil eines großräumigen militärischen Sperrgebietes und entsprechend fanden mehr oder weniger intensive Nutzungen statt.

² TÜV SÜD, Abteilung Umwelt Service (Verf.): Standortbezogenes Screening auf UVP-Pflicht, Bericht-Nr. F7205-UVU, Auftrags-Nr. 1016581, München 25.06.07 im Auftrag von eta Energieberatung GbR Pfaffendorf a. d. Ilm

³ TÜV SÜD, Abteilung Umwelt Service (Verf.): Gutachten zum Gefahrenschutz, Anwendung der Störfallverordnung, Auftrags-Nr. 1016585 HP 30, Nürnberg 21.08.2007 im Auftrag von eta Energieberatung GbR Pfaffendorf a. d. Ilm

⁴ TÜV SÜD, Region Südwest, Abteilung Gutachten Lärm- und Erschütterungsschutz (Verf.): Gutachten über die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich einer geplanten Pelettproduktion mit angeschlossenen Biomasse-Heizkraftwerk im Industriepark Dessora in 06785 Oranienbaum, Gutachten Nr. L 6034, Kassel 08.08.2007, im Auftrag der Pelettproduktion Sachsen-Anhalt Nord GmbH Düsseldorf

Ebenfalls bestand hier das Chemiewerk Kapen. Im Zuge der Einzelfalluntersuchung (§§ 3a und 3 c UVPG, Anlage 1 und 2) zur Bebauungsofferte für einen Teil des Änderungsbereiches erging der Hinweis, dass am Standort des Vorhabens eine militärische altlastenverdächtige Fläche mit der Nr. 19425 vom Landkreis Wittenberg registriert ist und sich im Puffer von 500 m Umkreis zwei weitere militärische altlastenverdächtige Flächen befinden (Nr. 01009, Nr. 09160). Für alle Flächen wird der Handlungsbedarf mit gering angegeben (vgl. dazu auch Anlage 6 zum Screening-Papier). Hinsichtlich von Vorbelastungen erging seitens der unteren Wasserbehörde der Hinweis, dass ein umfangreiches Grundwassermonitoring durchgeführt wird, jedoch noch keine Zusammenstellung der vorhandenen Gutachten und Untersuchungen über die tatsächliche Situation vor Ort erfolgte. Hinsichtlich des Änderungsgegenstands ergeben sich durch die Höhenfestsetzungen an sich keine Auswirkungen. Laut Screening-Papier wird die geplante Anlage die Werte der TA Luft einhalten. Unabhängig davon besteht auf der Grundlage der Bauleitplanung grundsätzlich die Zulässigkeit der GI-Nutzung für den Geltungsbereich.

2.5.2.4 Unfallrisiko (Stoffe und Technologien)

Durch die Inhalte der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapen“, die sich im Wesentlichen auf die Höhenfestsetzungen bezieht, werden keine Auswirkungen erwartet. Die Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens werden im Einzelgenehmigungsverfahren geprüft.

Anmerkung: Ein entsprechendes Gutachten zum Gefahrenschutz wurde erstellt⁵, da es sich bei der aktuellen Offerte einer Ansiedlung um eine nach dem Bundesimmissionsschutzrecht genehmigungsbedürftige Anlage handelt. Unabhängig davon besteht auf der Grundlage der Bauleitplanung die Zulässigkeit der GI-Nutzung für den Geltungsbereich.

2.5.3 Standorte des Vorhabens

2.5.3.1 Bestehende Nutzungen

Der Standort wird derzeit nicht genutzt, wäre aber auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans als GI zulässig bebaubar und nutzbar. Das Areal war ursprünglich Teil eines großräumigen militärischen Sperrgebietes. Entsprechend fanden mehr oder weniger intensive Nutzungen statt (z. B. Chemiewerk Kapen). Der Standort wird durch den Bebauungsplan nachgenutzt, was unter dem Aspekt sparsamer Flächenverbrauch und Nachnutzung/Revitalisierung auch von vorhandenen Infrastrukturen als günstig i. S. d. allgemeinen Umweltvorsorge und Nachhaltigkeit angesehen werden kann.

⁵ TÜV SÜD, Abteilung Umwelt Service (Verf.): Gutachten zum Gefahrenschutz, Anwendung der Störfallverordnung, Auftrags-Nr. 1016585 HP 30, Nürnberg 21.08.2007 im Auftrag von eta Energieberatung GbR Pfaffendorf a. d. Ilm

2.5.3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Umweltgüter, Schutzgüter des Naturhaushaltes – aktueller Zustand

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht bebaut, jedoch infolge der zulässigen Nutzung gemäß Bebauungsplan beräumt worden. In den Randbereichen beginnt dabei wiederum die natürliche Sukzession mit dem Aufkommen von Kiefern und Birken. Im südlichen Gebietsbereich – GI 3 – zeigen sich entsprechend die Spuren dieser Bodenbearbeitung deutlich, hier besteht teilweise der Eindruck eines „devastierten“ Zustandes. Die Reste der entfernten Gehölze und Stubben sind z. T. auf der Fläche belassen bzw. am bestehenden Waldrand aufgeschichtet, wo lt. GOP Bejeshecken angelegt werden sollen. Befestigungen oder Bebauungen bestehen nicht (mehr). Die Schneise für den „Dieselweg“ ist im Gelände erkennbar. Der sich nach Norden anschließende Bereich – neues GI 7 – ist z. T. mit jungem Kiefernbestand bestockt, ansonsten dominieren im Norden Landreitgras-Bestände (aktueller Zustand September 2007).

Infolge der bis 1991 währenden militärischen Nutzung sind für den Plangebietsbereich der 3. Änderung und seine Umgebung beim Landkreis Wittenberg Altlastenverdachtsflächen registriert. Laut Screening-Papier zur UVP-Pflicht der Ansiedlungsöfferte sind dies im Plangebiet Fläche Nr. 19425 und im 500 m Umkreis die bekannten Altlastenflächen Nr. 01009 und Nr. 09160. Der Boden ist insgesamt als anthropogen überprägt anzusprechen und aufgrund seiner Eigenschaften als empfindlich einzustufen.

Die sandigen, sauren Böden bieten gute Versickerungsmöglichkeiten bei gleichzeitig geringer Pufferkapazität, hinsichtlich eindringender Schadstoffe. Der oberste Grundwasserleiter liegt wahrscheinlich relativ oberflächenfern. Hierzu liegen keine näheren Angaben vor. Das Gelände ist nahezu eben. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind die altdiluvialen Talsande (ursprünglicher Flussverlauf) und Flugsande.

Klimatisch ist der Raum unter subkontinentaler Prägung zu sehen, die jährlichen Niederschlagsmengen sind mit weniger als 600 mm vergleichsweise gering, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 °C. Klimatische Belastungen sind für das Gebiet nicht zu verzeichnen, die Waldflächen erfüllen inzwischen wieder (nach Aufgabe der DDR-Großindustriestandorte der Umgebung) ihre Funktionen als Luftfilter und Frischluftproduzenten.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich auf den anthropogenen Offenlandstandorten der ehemaligen Militäranlagen im Laufe der Sukzession subkontinentaler Eichen-Kiefernwald bis Birken-Eichenwald mit Kiefern ansiedeln, die trockenen und warmen Standorte bieten Entwicklungsmöglichkeiten bzgl. der Habitate inzwischen seltener spezialisierter Arten.

2.5.3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Anmerkung: Die folgenden in (.../...) angegebenen Entfernungen sind der Auskunft des LVwA⁶ – erste Position - und dem Screening-Papier zur UVP-Pflicht des Vorhabens⁷ – zweite Position - entnommen.

Abgeleitet aus den landesplanerischen Vorgaben (LEP LSA) weist der Regionalplan für die Planungsregion Anhalt-Wittenberg-Bitterfeld (REP A-W-B) zahlreiche Vorrang- und Vorbehaltskategorien für das Plangebiet bzw. seine Umgebung auf:

- Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege „Dessau-Wörlitzer Gartenreich“
 - Vorranggebiet für die Forstwirtschaft „Oranienbaumer Heide“ (angrenzend)
 - Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Mittlere Oranienbaumer Heide“ (ca. 500 m südlich)
 - Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Fluslandschaft Elbe, Mulde und Schwarze Elster“ (ca. 1,2 km nördlich)
 - Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fluslandschaft Elbe und Mulde“ (ca. 1,3 km westlich)
- a) Im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

Das sich südwestlich des Plangebiets erstreckende Naturschutzgebiet „Mittlere Oranienbaumer Heide“ ist gleichfalls als FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das nächste FFH- und EU-SPA-Gebiet erstreckt sich entlang der Elbe, in den „Dessau-Wörlitzer Elbauen, einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“.

- FFH-Gebiet DE 4240301 „Mittlere Oranienbaumer Heide“ (ca. 500/700 m südlich)
- FFH-Gebiet DE 4140304 „Dessau-Wörlitzer Elbauen“ (ca. 1,2/1,8 km nördlich)
- EU-Vogelschutzgebiet DE 4240301 „Mittlere Oranienbaumer Heide“ (ca. 500/700 m südlich)
- EU-Vogelschutzgebiet DE 4139401 „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ (ca. 1,2 /1,8 km nördlich)

⁶ Landesverwaltungsamt, Referat für Raumordnung und Landesentwicklung: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Kapfen“, Landkreis Wittenberg, hier: landesplanerische Hinweise, Halle 14.09.2007

⁷ TÜV SÜD, Abteilung Umwelt Service (Verf.): Standortbezogenes Screening auf UVP-Pflicht, Bericht-Nr. F7205-UVU, Auftrags-Nr. 1016581, München 25.06.07 im Auftrag von eta Energieberatung GbR Pfaffendorf a. d. Ilm

- b) Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.5.3.3 a) (Gebiete gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG) erfasst:

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Mittlere Oranienbaumer Heide“ befindet sich südwestlich des Plangebiets. Es umfasst das in den Wald eingebettete Gelände des ehemaligen Truppenübungsplatzes. Schutzziel des Naturschutzgebietes ist die Erhaltung und Entwicklung eines großen, komplexen, unzerschnittenen Naturraumes u. a. mit Heide- und Trockenrasenbereichen sowie naturnahen Wäldern und Feuchtgebieten; weiterhin der Schutz der dort vorhandenen Tier- und Pflanzenarten. Von erheblichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Schutz- und Erhaltungsziele des Naturschutzgebietes in Folge der geänderten Höhenfestsetzungen wird hier nicht ausgegangen.

- NSG 0184 „Mittlere Oranienbaumer Heide“ (ca. 1,5/1,6 km südlich)
- Geplantes NSG 0299 „Kapenniederung“ (ca. 1,2/1,8 km nördlich)

- c) Nationalparke gem. § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.5.3.3 a) (s. o.) erfasst:

Nationalparke sind in der näheren und weiteren Umgebung nicht vorhanden. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 u. 26 BNatSchG:

Das Plangebiet selbst ist nicht vom Biosphärenreservat überlagert, jedoch sind die südwestlich vom Plangebiet befindlichen NSG-Bereiche der Oranienbaumer Heide gleichzeitig Teil des Biosphärenreservats Zone 1 für Totalreservatsbereiche und Zone 2 für das übrige NSG. Nördlich der Landesstraße beginnt die Zone 3 – Zone der harmonischen Kulturlandschaft des Biosphärenreservats.

- Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ (Umgebung, nördlich der L 131)
- LSG 0072 WB „Mittlere Elbe“ (nördliche Umgebung, s. Biosphärenreservat)
- LSG 0051 AZE „Oranienbaumer Heide“ (südliche Umgebung)

- d) Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 37 NatSchG LSA):

Auswirkungen auf gemäß § 37 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope sind durch die geänderten Höhenfestsetzungen nicht zu erwarten.

Das in der Umgebung befindliche NSG „Mittlere Oranienbaumer Heide“ wird u. a. wegen der dort vorhandenen Mager- und Trockenstandorte sowie Zwergstrauch-Heiden geschützt, die alle unter den Status des § 37 NatSchG LSA fallen und hinsichtlich ihrer Ausdehnung zu einem der größten Offenland – Ökosysteme dieser Art in Sachsen-Anhalt besondere Refugialfunktionen erfül-

len. Im Plangebiet sind derzeit entsprechende Biotope nicht vorhanden, da die Baufeldberäumung bereits erfolgt ist (rechtskräftiger B-Plan). Die Biotope der Umgebung sind von dem benannten Änderungsgegenstand der geänderten Höhenfestsetzung nicht betroffen.

- e) Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes:

Schutzgebiet oder Schutzzonen i. o. g. S. sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kapen“ nicht vorhanden. In der Umgebung befinden sich Wasserschutzgebiete. Als Folge der hiesigen Änderungsplanung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

- Wasserschutzgebiet „WW Oranienbaumer Heide“ Zone 3 (ca. 1,6 km östlich)
- Wasserschutzgebiet „WW Ost Dessau-Waldersee“ Zone 3 (ca. 1,6 km nordwestlich)
- Vorragegebiet für die Wassergewinnung „Oranienbaum“ (ca. 1,5 km südlich)

- f) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes werden militärische Altlastenverdachtsstandorte geführt, die jedoch von der zuständigen Behörde des Landkreises Wittenberg mit „geringem Handlungsbedarf“ (vgl. Screening-Papier, Anlage 6)⁸ eingeschätzt werden. Weiterhin erfolgte durch das Landesverwaltungsamt der Hinweis zu den Altlastenflächen „Dessora-Industriepark (Chemiewerk Kapen)“ und „TÜP Oranienbaum“.

Hinsichtlich bereits vorhandener Überschreitungen i. o. g. S. liegen keine Informationen vor, durch die bereits geführten Untersuchungen und Gutachten ergaben sich keine weiteren Erkenntnisse.

Laut Screening-Papier zur UVP-Pflicht kommt die Einzelfallprüfung gem. §§ 3a und 3c UVPG i. V. m. Anlage 1 und 2 für das Kraftwerk zu dem Schluss, dass das Vorhaben – und damit auch die Folgen der geänderten Bauhöhenfestsetzungen – vermutlich nicht zu Überschreitungen der Umweltqualitätsnormen führen wird.

- g) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:

⁸ TÜV SÜD, Abteilung Umwelt Service (Verf.): Standortbezogenes Screening auf UVP-Pflicht, Bericht-Nr. F7205-UVU, Auftrags-Nr. 1016581, München 25.06.07 im Auftrag von eta Energieberatung GbR Pfaffendorf a. d. Ilm

Aus dem REP A-B-W lassen sich diesbezüglich für die Stadt Oranienbaum die Funktionen eines Grundzentrums ableiten. Auswirkungen darauf ergeben sich durch die hiesige Änderungsplanung nicht.

- h) In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensemble, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Für die Umgebung ist aus dem Landesentwicklungsplan sowie dem REP A-W-B besonders das Gartenreich beachtlich:

- Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege „Dessau-Wörlitzer Gartenreich“

Eine erhebliche Auswirkung mit in die geschützten Eigenschaften des Dessau – Wörlitzer Gartenreichs eingreifender Wirkung und Folgen für den Schutzcharakter wird nicht erwartet, jedoch wird die geringe Entfernung zum Gartenreich als problematisch – aber durch geltendes Baurecht unabdingbar – angesehen. Es ist von Veränderungen des Landschaftsbildes und des Raumeindrucks auszugehen. Hinsichtlich der Fernwirkung wird aufgrund der relativ abgeschirmten Lage erwartet, dass Schornsteine oder Hochsilos o. ä. zwar je nach Standort sichtbar über den Baumkronen erscheinen, davon aber keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Gartenreich hervorgerufen werden. Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes fanden Abstimmungen mit der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz, respektive dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie statt. Sichtachsen und Blickbeziehungen von Bedeutung für den Denkmalwert des Gartenreichs werden im Ergebnis der neuen Höhenfestsetzungen nicht erkennbar erheblich betroffen. Lediglich oberhalb 85 m HN können Anlagenteile baulicher Anlagen den umgebenden Baumbewuchs überragen. Diese Teile baulicher Anlagen können die Fernsichten von Hochpunkten im Gartenreich beeinträchtigen, weswegen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oranienbaum und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, mit Blick auf potentielle Vorhabenträger, Regelungen zur farblichen Gestaltung dieser Anlagen, zur Abminderung der Wirksamkeit im Verhältnis zum kulturhistorischen Erbe des Gartenreiches getroffen wurden. Diese sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Auf dem Gelände der Ursprungsplanung vorhandene Schutzobjekte i. o. g. S. werden durch die 3. Änderung nicht beeinträchtigt, im hiesigen Geltungsbereich sind keine Denkmale verzeichnet.

2.5.4 Merkmale möglicher Auswirkungen

2.5.4.1 Prognose / zu erwartender Zustand (Auswirkungen)

Für den hiesigen Geltungsbereich der 3. Änderung ist zu erwarten, dass die durch den bestehenden Bebauungsplan vorbereitete Bebauung und Nutzung realisiert wird, wobei im Unterschied zur Ursprungsplanung die zulässigen Gebäudehöhen in einem Teilbereich um ca. 15 m angehoben werden. Diese

Auswirkung ist unmittelbar mit einem geplanten Vorhaben verknüpft und unvermeidbar. Die sich in Zukunft ergebenden weiteren Auswirkungen des Bauens und Betriebens der Industrieanlagen sind als Folgen der rechtskräftigen Bauleitplanung zulässig bzw. Gegenstand anderer Genehmigungsverfahren der konkreten Vorhabenzulassung. In Anbetracht einer bereits weit fortgeschrittenen Vorhabenplanung i. S. einer Ansiedlungsofferte für die Stadt Oranienbaum ist die Realisierung als wahrscheinlich anzusehen.

Als Folgen der Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Avifauna wahrscheinlich. Sie betreffen die Wahrnehmung, die Erlebniswirksamkeit und die Raumempfindung und entwickeln ggf. eine zumindest optische Barrierewirkung im Vergleich zu dem bisher freien Raum und dessen Überquerbarkeit in Richtung Waldrand. In Anbetracht der naturräumlichen Lage wird hier vermutet, dass sich dadurch keine erheblichen Nachteile aus Sicht des Artenschutzes ergeben, wenn die Barrierewirkung lokal begrenzt, als Hindernis, das überflogen oder dem ausgewichen werden kann, wirkt. Dann sind keine erheblichen Folgen für die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-/EU SPA-Gebietes zu erwarten. Diesbezüglich wird auch auf die bereits bestehenden Nutzungen im Gebiet mit ihren Bauten, technischen Anlagen und Verkehren sowie Emissionen hingewiesen, die die Attraktivität als faunistischer Lebensraum – gebietstypisch für GI – einschränken.

Eine vertiefende Betrachtung bzgl. der faunistischen Situation wurde bei der Zusammenstellung der Unterlagen für die Festlegung der UVP-Pflicht (der Anlage) laut Screening-Papier nicht aufgeführt. Es wird jedoch vermutet, dass sich bedingt durch die Nähe zu den verschiedenen Schutzgebieten, auch im Plangebiet geschützte Arten, zumindest temporär aufhalten können⁹.

2.5.4.2 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und Bevölkerung)

Standortbedingt sind keine Auswirkungen negativer Art auf die Bevölkerung zu erwarten. Die in der direkten Umgebung des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen beschränken sich auf die Wahrnehmung der Höhe der zulässigen Baukörper und die Landschaftsbildwirkung. Weiterhin sind Auswirkungen auf die Avifauna hinsichtlich der Hindernis- bzw. Barrierewirkung der Schornsteine möglich.

Dass sich durch die ermöglichten Höhen erhebliche nachteilige Folgen für die übrigen Umweltschutzgüter ergeben, ist unwahrscheinlich. Bedingt durch die bereits zulässigen und ausgeübten Nutzungen auf den umgebenden Flächen sind hier keine zusätzlichen Umweltfolgen zu erwarten. Das v. g. schalltechnische Gutachten für die konkrete Vorhabenzulassung geht davon aus, dass Schallimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten tags unter 49 dB(A) und nachts unter 34 dB(A) liegen, womit die zulässigen Werte eingehalten werden. Ebenso wird von der Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft ausgegangen.

⁹ TÜV SÜD, Abteilung Umwelt Service (Verf.): Standortbezogenes Screening auf UVP-Pflicht, Bericht-Nr. F7205-UVU, Auftrags-Nr. 1016581, München 25.06.07 im Auftrag von eta Energieberatung GbR Pfaffendorf a. d. Ilm

Beides sind keine Prüfgegenstände bzgl. der geänderten Höhenfestsetzung, die GI-Nutzung an sich ist nach geltendem Bebauungsplan zulässig.

2.5.4.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Standortbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.5.4.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen der geänderten Höhenfestsetzungen für das vor Ort zulässige Vorhaben (gesonderte Genehmigungsverfahren) betreffen die Wahrnehmung, die Erlebniswirksamkeit und die Raumempfindung. Große bzw. hohe Baukörper verändern das Landschaftsbild dauerhaft und wirken räumlich prägend. Die neuen Höhen lassen erwarten, dass von geeigneten Standorten der Umgebung die über die Baumkronen hinaus ragenden Baukörper, v. a. Silos oder Schornsteine sichtbar werden. In Bezug auf den Charakter des Gebietes an sich als Industriegebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Dass sich durch die ermöglichten Höhen erhebliche nachteilige Folgen für die übrigen Umweltschutzgüter ergeben, ist unwahrscheinlich. Bedingt durch die bereits zulässigen und ausgeübten Nutzungen auf den umgebenen Flächen sind hier keine zusätzlichen Umweltfolgen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht erwartet. Auswirkungen auf den Charakter und Schutzgegenstand des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches sind unerheblich. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungs- bzw. Entwicklungsziele der in der Umgebung bestehenden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, geschützten Biotope oder das Biosphärenreservat gehen, soweit erkennbar, vom Änderungsgegenstand des hiesigen B-Plans nicht aus.

2.5.4.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen sind wahrscheinlich. Mit der Durchführung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens treten die Auswirkungen der geänderten Höhenfestsetzung, wenn der Bau einer entsprechend in der Höhe dimensionierten Anlage vorgenommen wird, auf.

2.5.4.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Baubedingt sind die sich durch die Ermöglichung höherer Anlagen auftretenden Auswirkungen dauerhaft. Sie umfassen das festgesetzte Industriegebiet GI 3 und wären nur durch Rücknahme der entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen und Rückbau der Anlagen reversibel.

2.6 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

2.6.1 Heidewasser GmbH, Magdeburg

Der Grundbedarf an Trinkwasser (normaler Sanitärbedarf) kann abgesichert werden. Jeglicher gewerblicher Bedarf (technologisches Wasser: z. B. Wäscherei, Konservenfabrik usw.) muss gesondert beantragt und genehmigt werden.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch unsere Gesellschaft.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit uns abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind uns zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist unserem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

2.6.2 Deutsche Telekom AG

Eine Erschließung des Planbereiches ist von der Einsteinstraße her möglich. Für die Baumaßnahme der Deutschen Telekom AG benötigen wir eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten.

Die Errichtung von hohen und großflächigen Bauwerken kann zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfanges führen. Weitere Stellungnahmen hierzu fordern Sie bitte von der

T-Systems Business Service GmbH
Media&Broadcast
Minna-Simon-Straße 1
09111 Chemnitz
Tel. 0371 7008033 Stefan.Raithel@t-systems.com

ab.

Auf die vorhandenen Telekommunikationslinien und -anlagen bitten wir bei den Erschließungsmaßnahmen Rücksicht zunehmen und Änderungen möglichst zu vermeiden. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien ver-

mieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

2.6.3 envia Verteilernetz GmbH

Bei ggf. durchzuführenden Baumaßnahmen sind die festgelegten Abstände zu den Versorgungsleitungen, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE, einzuhalten. Vorhandene enviaM-Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

Leitungstrassen und Stationsstandorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind zu berücksichtigen. Dabei sind für Kabeltrassen 4,0 m Schutzstreifen (2,0 m beiderseits der Trassenlage) und für Trafostationen je 1,0 m um die Station, einschließlich Zuwegung in Ansatz zu bringen. Im Schutzstreifen unserer Leitungen dürfen keine baulichen Anlagen verändert oder leitungsgefährdende Stoffe angesammelt werden, die den Bestand und Betrieb gefährden. Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) dürfen nicht behindert werden, der Zugang zu unseren Anlagen muss stets gewährleistet sein.

Sollte sich eine Umverlegung erforderlich machen, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, so weit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

2.7 Flächenübersicht zur 3. Änderung

Gesamtfläche	14,10 ha	100%
Baugebiete - Industriegebiete	11,16 ha	79,15%
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1,83 ha 0,06 ha	12,98% 0,42%
Grünflächen - Private Grünflächen	0,30 ha	2,13%
Flächen für Landwirtschaft und Wald - Flächen für Wald	0,75 ha	5,32%

3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

3.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist abgeschlossen. Die Stadt Oranienbaum ist Eigentümer sämtlicher Verkehrsflächen Grundstücke des Geltungsbereiches der 3. Änderung, mit Ausnahme Grundstücksflächen der Bundesstraße B 107.

3.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

3.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Oranienbaum bereits abgeschlossen.

3.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung¹⁰
- Grenzregelung¹⁰
- Enteignung¹⁰

4. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plangeltungsbereich festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Oranienbaum vorgenommen. Sie hat die Maßnahmen finanziert. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge/den Grundstücksverkehr erhoben. Weitere Erschließungskosten betreffen ausschließlich Anschlusskosten an die technische Infrastruktur.

5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung soziale Härten eintreten, wird die Stadt Oranienbaum im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

¹⁰ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kapen" hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 15.10.2007 bis 29.10.2007 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 05.11.2007 durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum als Begründung gebilligt.

Oranienbaum, den *06.11.2007*.....



.....
Bürgermeister



Anlagen: Stellungnahmen im Rahmen der Abfrage gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB